

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702, "Gewerbegebiet am Südsee"

Das Plangebiet befindet sich östlich des Schulenburger Südsees zwischen den Autobahnen A 352 und A 2. Im Osten des Plangebietes grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. 702, 8. Änderung betrifft Flächen, die im Norden bereits von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 702 „Kiefernstraße“, 7. Änderung und im Süden von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 702 „Kiefernstraße“, 3. Änderung überplant sind. Der Bereich nördlich der Desbrocksriede liegt in der Gemarkung Schulenburg, der Bereich südlich der Desbrocksriede hingegen in der Gemarkung Godshorn.

Nördlich der Desbrocksriede sind zwei Gewerbeflächen festgesetzt, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt werden. An der westlichen Grenze befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Der Bereich südlich der Desbrocksriede wird als öffentliche Verkehrsfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die im Zuge der 7. Änderung angestrebte Hotelansiedlung erfolgte nie und die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es liegen aktuell konkrete Baukonzepte für die nördliche Gewerbefläche vor. Aufgrund der städtebaulichen Überlegungen, das Unternehmen OTT auf der nördlichen Gewerbefläche zu etablieren, wird die Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts im Verfahrensbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich. Zunächst soll auf der neuen Betriebsfläche eine Lager- und Produktionshalle sowie ein Bürogebäude für die OTT Hauptverwaltung entstehen (Details siehe BD/2022/071).

Die vorliegende Änderung ist auch dann als sinnvoll zu erachten, wenn das Vorhaben OTT nicht umgesetzt werden würde, da die aktuellen Festsetzungen die Bebaubarkeit der Gewerbefläche stark erschweren.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt nördlich der Desbrocksriede gewerbliche Baufläche dar. Der Planbereich südlich der Desbrocksriede wird mit einem „P“ für größere Parkplätze gekennzeichnet.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Langenhagen (Fortschreibung ISEK 2030)

stellt hier Flächen über das Plangebiet hinaus als gewerbliche Bauflächen dar. Im Bebauungsplan Nr. 703, 7. Änderung ist nördlich der Desbrocksriede eine große abknickende öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, deren Bau aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll ist. Außerdem ist es auch aus Kostengründen im Interesse der Stadt, diese öffentliche Erschließungsanlage nicht errichten zu müssen und stattdessen das gewerbliche Bauland zu erweitern. Die 8. Änderung soll unter anderem beinhalten, dass die Erschließung der Gewerbeflächen privat erfolgt und kennzeichnet dementsprechend Flächen bzgl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Somit kann die im Geltungsbereich der 7. Änderung dargestellte Öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Außerdem ist ein Leitungsrecht entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches notwendig, um die Bewirtschaftung des sich hier befindenden verrohrten Grabens zu gewährleisten.

Die durch Abteilung 66 - Verkehr und Straßen - vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass südlich der Desbrocksriede auf einer eigens dafür vor mehreren Jahren erworbenen Fläche die Schaffung von circa 40 PKW-Stellplätzen für Seebesucher in Kombination mit der Errichtung einer LKW-Wendeanlage möglich ist. Die Straße Desbrocksriede ist bereits ausgebaut. Dort sind keine Veränderungen vorgesehen.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702, 7. Änderung sowie 3. Änderung ist erforderlich, um den Wegfall der öffentlichen Erschließungsanlage sowie eine dadurch mögliche Optimierung der Bebaubarkeit der zunächst im Eigentum der Stadt verbleibenden restlichen Gewerbefläche zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702, 8. Änderung erfolgt nach § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann verzichtet werden.